SECRETARIO :

EXPEDIENTE :

ESCRITO : N° 01

CUADERNO : Principal

SUMILLA : Demanda de resolución de contrato, devolución de bien inmueble, con subsecuente indemnización por daños y perjuicios y otros.

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRE DE DIOS

DOMINGO ARAUJO AQUINO identificado con DNI N° XXXX, con dirección domiciliaria en XXXXXXXX del Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios, y señalando domicilio procesal en la casilla electrónica N° XXXX, y casilla postal N° XXXX de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios, ante Usted respetuosamente digo:

I. <u>IDENTIFICACIÓN DE LA PARTE DEMANDADA:</u>

La presente demanda está dirigida contra **PEDRO VARGAS FARFAN**, identificado con DNI N° XXXX, a quien se le debe

notificar en la XXXXXXXX – Puerto Maldonado, del Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios.

II. PETITORIO:

Recurrimos a su despacho a efecto de interponer la presente demanda en la siguiente forma:

Primera pretensión principal:

2.1. RESOLUCIÓN DE CONTRATO:

Que se declare la resolución de contrato privado de compraventa de derechos posesorios de predio urbano contenido en el documento de fecha 20 de agosto del 2015, por el cual el suscrito enajena a favor del demandado los derechos posesorios del ***Lote de terreno urbano signado como Lote 1 de la Mz. 12, y del Asentamiento Humano "La Libertad" de la Ciudad de Puerto Maldonado***, identificado con Código Catastral N° 02052908001 y Código de Contribuyente N° 0007199 de la Municipalidad Provincial de Tambopata, de un área de 558.63m^2, y un perímetro de 91.60 ml; siendo sus colindantes las siguientes:

- **Por el frente :** Con el Jr. Liberad con 21.90 ml
- **Por el costado derecho :** Entrando con el Lote N° 08 de propiedad de la Sucesión de Doña Luis Uslar de Lazo, en una línea oblicua de 15.50 ml; continuando con el Lote N° 01 en una línea oblicua de 23.20 ml;
- **Por el lado izquierdo :** Entrando con terreno de propiedad de Antonio Letona García con 30.00 ml; y
- **Por el fondo :** Con 01 ml con el Lote N° 01; terreno conservado, con cerco perimétrico de bloquetas en su integridad, con portón metálico y fachada tarrajeada

En razón del incumplimiento de pago del precio por parte del comprador, pase a las intimaciones realizadas

Segunda pretensión principal:

2.2. DEVOLUCIÓN DE BIEN INMUEBLE CON ACCESIÓN DE MEJORAS:

Que la parte demandada proceda a devolverme el predio descrito en la primera pretensión principal, al operar la resolución del contrato por incumplimiento de parte del comprador, por la cual el suscrito recibirá el predio con accesión a las mejoras efectuadas, en virtud de que la resolución de contrato tuvo causas atribuibles al comprador y como parte de la compensación por el uso del predio.

Pretensión accesoria:

2.3. INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS:

Que el demandado pague a favor del suscrito: La suma de **CIEN MIL SOLES**, el mismo que está compuesto por concepto de lucro cesante y daño emergente; la suma de **OCHENTA MIL SOLES**; y la suma de **VEINTE MIL SOLES**, como indemnización por el daño moral que me está ocasionando.

2.4. PAGO DE COSTAS Y COSTOS DEL PROCESO:

La presente demanda también persigue la condena de costos y costas que irrogue el presente proceso civil, en la medida de que se ha agotado los requerimientos notariales, el requerimiento mediante un centro de conciliación, etapas en las cuales el demandado se ha negado infundadamente a conciliar tranquilamente y prefirió continuar con el conflicto en esta etapa

judicial, por lo que todo esto me está irrogando cuantiosos gastos.

III. FUNDAMENTOS DE HECHO:

Sobre la resolución del contrato y devolución del inmueble con accesión a las mejoras:

PRIMERO: Mediante contrato privado de compraventa de derechos posesorios de predio urbano, de fecha 20 de agosto del 2015, el suscrito enajenó en favor del demandado los derechos posesorios ***del Lote de terreno urbano signado como Lote 1 de la Mz. 12 y el Asentamiento Humano "La Libertad" de la ciudad de Puerto Maldonado***, identificado con Código Catastral N° 02052908001 y Código de Contribuyente N° 0007199 de la Municipalidad Provincial de Tambopata, de un área de 558.63m^2, y un perímetro de 91.60 ml, siendo sus colindantes las siguientes:

- **Por el frente :** Con el Jr. Liberad con 21.90 ml
- **Por el costado derecho :** Entrando con el Lote N° 08 de propiedad de la Sucesión de Doña Luis Uslar de Lazo, en una línea oblicua de 15.50 ml; continuando con el Lote N° 01 en una línea oblicua de 23.20 ml;
- **Por el lado izquierdo :** Entrando con terreno de propiedad de Antonio Letona García con 30.00 ml; y
- **Por el fondo :** Con 01 ml con el Lote N° 01; terreno conservado, con cerco perimétrico de bloquetas en su integridad, con portón metálico y fachada tarrajeada.

SEGUNDO: El precio pactado en virtud de la referida compraventa fue de **s/. 80,000.00 (Ochenta mil soles),** con la siguiente forma de pago: el demandado canceló la suma s/. 50,000.00 (cincuenta mil soles) al momento de la firma del contrato; sin embargo, el comprador, ahora demandado, quedó obligado a cancelar el saldo

pendiente de s/. 30,000.00 (Treinta mil soles), fijando como fecha cierta para efectuar dicho pago el 30 de setiembre del 2015, sin embargo, hasta la fecha el demandado no ha cumplido con cancelar el saldo pendiente, pese a mis requerimientos notariales y conciliatorios.

TERCERO: Cabe recalcar, Señor Juez, que la obligación de pagar el precio de la compraventa por parte del comprador, tiene las características de ser obligatoria y no está sujeta a ninguna otra condición más que el haberse cumplido el plazo fijado para el correspondiente pago, por lo que, conforme al contrato llegado a la fecha del 30 de setiembre del 2015, la contraparte tuvo que pagarme ineludiblemente; así lo establece en la cláusula segunda del contrato:

> *"SEGUNDA: Conforme a su calidad de propietario, EL VENDEDOR enajena a título de compraventa, y a perpetuidad a favor de EL COMPRADOR, los derechos posesorios del predio urbano descrita en la cláusula primera del presente documento, en la suma pactada y convenida de s/. 80,000.00 (Ochenta mil soles), suma que se paga al contado y en dinero en efectivo de la siguiente manera: a la firma del presente contrato, y sin utilizar medio de pago, la suma de s/. 50,000.00 (Cincuenta mil soles), siendo constancia de su entrega y recepción las firmas de ambas partes puestas en el presente documento,* ***el saldo de s/. 30,000.00 (Treinta mil soles), será pagado el día 20 de setiembre del 2015.***
>
> ***TERCERO: Ambas partes declaran que el precio y forma de pago son justos (...)" (Énfasis agregado)***

CUARTO: También cabe precisar que entregué el bien inmueble en forma inmediata, así como todos los documentos en originales del tracto de la propiedad, y a satisfacción del comprador, tomando posesión del terreno, y en la actualidad, el demandado viene usufructuando el predio en forma satisfactoria, pues el suscrito no recibió objeción ni reclamo alguno por parte del comprador, antes de las acciones legales que vengo incoando a fin de hacer valer mis derechos contractuales, sin embargo, no cumplió con pagar el saldo del precio encontrándose impago hasta la actualidad, lo cual desde ya me viene ocasionando grave perjuicio económico y moral.

QUINTO: El suscrito, luego de la fecha pactada para el pago, y al ver que el demandado no cumplía con la obligación a su cargo, ha procedido a apersonarse al domicilio del demandado a fin de requerirle en forma personales, y directa el pago, obteniendo como respuesta por parte del demandado, promesas constantes de pago sin que llegara a cumplirlas, por lo que al sentirme estafado tuvo que concurrir a cursarle cartas notariales con la finalidad de recuperar mi predio.

SEXTO: Mediante Carta Notarial de incumplimiento de Contrato Privado de compraventa de derechos posesorios de Predio Urbano, de fecha 15 de enero del 2016, comuniqué al demandado que se encontraba pendiente su obligación de pagarme el saldo pendiente de s/. 30,000.00 (Treinta mil soles), cuya fecha de pago debió ser el 30 de setiembre del 2015, lo cual me estaba ocasionando perjuicios económicos; por lo que me veía obligado a resolver el contrato, requiriendo la devolución del predio en el plazo de 48 horas.
Las imputaciones de incumplimiento atribuibles al demandado, han sido reconocidos por él mismo mediante su carta notarial de respuesta de fecha 22 de enero del 2016, en la cual reconoce la

deuda, así como también reconoce que el suscrito le entregó el predio en su debida oportunidad, señalando que:

> *"(…) y el saldo de los TREINTA MIL Y 00/100 NUEVOS SOLES S/. 30,000.00, le iba a pagar en fecha 30 de setiembre del año 2015,* ***es cierto que dicho salgo no le pagué en partes ni en su totalidad.***
> *Que es* ***verdad usted, ha cumplido con entregarme el terreno que me vendió****, en fecha de la suscripción del aludido documento privado de compraventa de derechos posesorios del predio urbano" (Énfasis agregado).*

SÉTIMO: Como puede apreciar, Sr. Juez, el demandado reconoce que en la actualidad se encuentra en calidad de deudor del saldo del precio del predio que vendí, por lo que se encuentra acreditada la deuda impaga, y, por tanto, las consecuencias accesorias que viene originando como es el perjuicio económico y moral; razón por la cual es que su despacho debe declarar fundada la presente demanda y devolverme el predio conforme a lo peticionado.

OCTAVO: Debo indicarle Señor Juez, que el demandado no puede alegar que para que cumpla la obligación a su cargo, la concurrencia de algún requisito o condición, puesto que, conforme al contrato que se ha podido precisar en su parte pertinente, se encuentra claramente establecido que para el cumplimiento del pago del salgo, el deudor solo estaba sujeto a un plazo sin ninguna otra condición adicional, por lo que según pactado, el pago se erige como una consecuencia natural por el acto de haber entregado el predio, producto de su enajenación como se puede apreciar cualquier otro trámite posterior, corre por cuenta del comprador

conforme lo establece la cláusula número sétima del contrato en lo que clara y expresamente señala que:

> *"SÉTIMO: Los contratantes declaran que todos los gastos que genere la formalización de este contrato,* ***son de cuenta y cargo del comprador"***

En consecuencia, no se puede alegar que algún trámite adicional sea por cuenta y cargo del suscrito en calidad de vendedor, si en el contrato se ha estipulado que el comprador se obliga a cubrir por cuenta y cargo algún trámite de formalización.

NOVENO: Luego de haberle requerido al demandado a fin de que asuma las consecuencias de su conducta y no encontrando respuesta sobre el cumplimiento, es que concurrí a un centro de conciliación, en donde se reusó a cumplir con su obligación, por lo que me veo en la imperiosa necesidad de interponer la presente demanda.

DÉCIMO: Por tales fundamentos, Señor Juez, es que se encuentra debidamente acreditado y reconocido por el demandado la celebración del contrato privado de compraventa de derechos posesorios de predio urbano de fecha 20 de agosto del 2015, en la cual el suscrito enajena el predio sub materia, cuyo precio ha sido pagado parcialmente, sin embargo, el saldo adeudado debió cancelarse en fecha 30 de setiembre del 2015, empero, pese al plazo transcurrido y los requerimientos notariales y conciliatorios, el demandado no ha cumplido con la obligación a su cargo, por lo que única y última ratio es la de acudir a su despacho a fin de hacer cumplir al demandado lo peticionado.

DÉCIMO PRIMERO: Al declararse fundada la demanda y se disponga la devolución del bien inmueble, debe ordenarse la accesión de las mejoras que la parte demandada haya realizado en el predio, ello como parte de la compensación económica por el usufructo que la parte demandada viene realizando sobre el predio.

SOBRE LA INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS MÁS COSTOS Y COSTAS DEL PROCESO:

DÉCIMO SEGUNDO: El incumplimiento del pago del salgo de la deuda por concepto del precio del bien vendido pactada para el día 30 de setiembre del 2015, me ha originado daños y perjuicios económicos y mora, pues el demandado me ha privado del dinero que debí haber recibido producto de la compra-venta, monto con el cual, mi persona y mi familia nos habíamos proyectado para su correspondiente inversión, todo lo cual quedó frustrado, produciendo graves pérdidas económicas, así como una gran defraudación moral, más aún cuando he agotado las vías previas sin tener respuesta alguna que satisfaga cumplimiento alguno, por tales motivos corresponde ordenar indemnización por daños y perjuicios más costos y costas del proceso.

IV. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA:

Sustento mi petitorio en lo previsto en las siguientes normas legales:

Código Civil:

- **Art. 1428°,** en los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato, y, en uno y otro caso, la indemnización de daños y perjuicios.

- **Art. 1563°,** en la que señala que la resolución del contrato por incumplimiento del comprador, da lugar a que el vendedor devuelva lo recibido, teniendo derecho a una compensación equitativa por el uso del bien, y a la indemnización de los daños y perjuicios, salvo pacto en contrario, alternativamente, puede convenirse que el vendedor haga a suyas, a título de indemnización, alguna de las armadas que haya recibido, aplicándose en este caso las disposiciones pertinentes sobre las obligaciones con cláusula penal.

V. MONTO DEL PETITORIO:

La suma de las pretensiones cuantificables en dinero, hace un total de s/. 100,000.00 (Cien mil soles).

VI. VÍA PROCEDIMENTAL:

La presente causa deberá tramitarse como PROCESO DE CONOCIMIENTO.

VII. MEDIOS PROBATORIOS:

Ofrezco en mérito de los siguientes medios probatorios:

1. Contrato privado de compraventa de derechos posesorios de predio urbano, de fecha 20 de agosto del 2015.
2. Carta notarial de incumplimiento de contrato privado de compraventa de derechos posesorios de predio urbano, de fecha 15 de enero del 2016.
3. Carta notarial de respuesta por parte del demandado, de fecha 22 de enero del 2016.
4. Carta notarial de desalojo de predio, de fecha 03 de febrero del 2016.

5. Acta de conciliación por falta de acuerdo, de fecha 12 de mayo del 2016.

VIII. ANEXOS:

Que, en calidad de recaudos acompaño los siguientes documentos:

1 – A Copia del DNI del recurrente

1 – B Copia certificada del contrato privado de compraventa de derechos posesorios de predio urbano de fecha 20 de agosto del 2015.

1 – C Carta notarial de incumplimiento de contrato privado de compraventa de derechos posesorios de predio urbano, de fecha 15 de enero del 2016

1 – D Carta notarial de respuesta por parte del demandado de fecha 22 de enero del 2016.

1 – E Carta notarial de desalojo de predio de fecha 03 de febrero del 2016.

1 – F Acta de conciliación por falta de acuerdo de fecha 12 de mayo del 2016

1 – G Aranceles judiciales por concepto de ofrecimiento de prueba y notificaciones

POR LO TANTO:

Al Juzgado, solicito se sirva tener por interpuesta la presente demanda y darle el trámite que a su naturaleza corresponde, conforme a mi derecho y de acuerdo a ley.

PRIMER OTROSÍ DIGO: Nos reservamos el derecho de presentar cualquier otro medio probatorio para el presente proceso

Puerto Maldonado,